Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

Nr. 26

AMENDEMENT VAN HET LID SCHOUTEN

Ontvangen 2 februari 2016

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

Artikel I, onderdeel B, wordt als volgt gewijzigd:

1. Na onderdeel 1 wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
1a. In het eerste lid (nieuw) vervalt: voor de eerste maal.

2. In onderdeel 2 vervalt in het tweede lid: voor de eerste maal.

II

In artikel I, onderdeel F, vervalt in het eerste lid, laatste volzin, na «een huurovereenkomst»: voor bepaalde tijd van één onderscheidenlijk vijf jaar of korter.

Toelichting

Dit amendement past het wetsvoorstel aan ten aanzien van de mogelijkheden voor de huurprijs en de duur van een tweede huurcontract na afloop van een contract voor bepaalde duur.

Dit amendement regelt in onderdeel I dat in het geval van verlenging dan wel een nieuwe huurovereenkomst van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd de huurprijs voor de tweede huurovereenkomst op redelijkheid kan worden getoetst. Volgens artikel 7:249 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek kan de huurder alleen de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs laten toetsen met betrekking *tot een woonruimte voor de voor de eerste maal aangegane huurovereenkomst.* In het geval van de contracten voor bepaalde duur kan hierdoor echter het eerste huurcontract als een soort proeftijd worden gehanteerd. De huurder sluit niet «vrijwillig» een tweede huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte tegen een hogere huurprijs. Hij heeft geen andere keuze, want anders is hij zijn woonruimte kwijt. Er is dan ook geen goede reden om die huurder niet te beschermen tegen een hogere huurprijs door de

kst-34373-26
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

mogelijkheid van toetsing op redelijkheid van de huurprijs van de nieuwe huurovereenkomst. Zo wordt voorkomen dat de huurder onvrijwillig een huurprijs betaalt die boven de maximaal redelijke huurprijsgrens ligt of zelfs boven de huurprijsliberalisatiegrens voor een woning die daarvoor niet de kwaliteit heeft. Zo wordt ook voorkomen dat een verhuurder zich via een korting op de huurprijs in het eerste jaar onttrekt aan de toetsing van de redelijke prijs.

Daarom wordt voorgesteld de woorden «voor de eerste maal» in artikel 7:249 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek te schrappen. Analoog daaraan wordt voorgesteld deze woorden ook te schrappen in het nieuw voorgestelde lid 2.

Het wetsvoorstel legt in de derde volzin van art. 7:271 lid 1 BW (nieuw) vast dat indien er weer een huurovereenkomst voor één respectievelijk vijf jaar of korter wordt gesloten dit geldt als een overeenkomst voor onbepaalde tijd. Het is echter ook denkbaar dat de tweede huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode langer dan één respectievelijk vijf jaar. Met dit amendement wordt in onderdeel II voor huurovereenkomsten voor bepaalde duur geregeld dat bij iedere voorzetting van het gebruik van hetzelfde gehuurde door dezelfde huurder, ongeacht of er sprake is van een verlengde huurovereenkomst of van een nieuwe huurovereenkomst, deze voortzetting geldt voor onbepaalde tijd.

Schouten